

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第209號

上訴人 香港商路發企業有限公司臺灣分公司

法定代理人 ISASI VIDAURRAZAGA LANDER

訴訟代理人 蔡菘萍律師

複代理人 林芫煜律師

被上訴人 尚順開發股份有限公司

法定代理人 廖秀紅

訴訟代理人 楊隆源律師

上列當事人間確認租賃關係存在等事件，上訴人對於中華民國113年2月16日臺灣苗栗地方法院112年度訴字第465號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第1項定有明文。本件上訴人（即原審原告）於第二審訴訟程序中，依同法第255條第1項第2款之規定，以請求之基礎事實同一而為訴之變更或追加者，依上開說明，上訴人仍得為原訴變更或追加他訴。又所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先

01 後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統
02 一解決紛爭者，即屬之（最高法院95年度台上字第1573號判
03 決意旨參照）。又按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不
04 同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請
05 求無理由時，即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應
06 受此先後位順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即
07 毋庸裁判。必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為
08 裁判。

09 二、查上訴人於原審關於確認兩造間於民國113年6月1日起至115
10 年5月31日止之租賃關係存在及請求續約部分，先位部分主
11 張依民事訴訟法第247條第1項規定聲明：訴請確認此期間兩
12 造租賃關係存在；備位部分則主張被上訴人係故意使上訴人
13 以原條件續約權之條件不成就，依民法第101條第1項規定，
14 應視為條件業已成就。故被上訴人應依民法第199條第1項、
15 兩造於110年2月2日所簽訂「○○育樂世界廠商設櫃合約
16 書」（下稱系爭租約）之約定，依原條件與被上訴人續約。
17 並聲明：被上訴人應與上訴人就坐落苗栗縣○○市○○街0
18 號○○百貨棟2樓之編號00000櫃位（使用面積約79.31坪，
19 下稱系爭櫃位），自113年6月1日起至115年5月31日止，以
20 原條件續約。經原審判決上訴人此部分敗訴，並駁回此部分
21 假執行之聲請（另關於確認兩造間於110年5月20日起至113
22 年5月31日止之租賃關係存在；及被上訴人應將系爭櫃位之
23 周圍障礙物拆除，並容忍上訴人繼續使用該櫃位，不得為現
24 狀變更、設置障礙物、停止供電或其他類似足以妨礙上訴人
25 營業使用之行為部分，因未據被上訴人提起上訴，本院對此
26 部分，自毋庸加以審酌），上訴人聲明不服提起上訴，原上
27 訴聲明為：「(1)先位上訴聲明：1. 原判決不利上訴人部分廢
28 棄。2. 上廢棄部分，確認兩造間就系爭櫃位自113年6月1日
29 起至115年5月31日止之租賃關係存在。(2)備位上訴聲明：1.
30 原判決不利上訴人部分廢棄。2. 上廢棄部分，被上訴人應與
31 上訴人就系爭櫃位自113年6月1日起至115年5月31日止，以

01 原條件續約。」（見本院卷第7頁、第69頁、第127頁）。嗣
02 於本院審理中，並另主張追加依民法第423條之規定為請
03 求，先位部分則聲明：「1. 原判決不利於上訴人部分廢棄。
04 2. 上開廢棄部分，確認兩造間就系爭櫃位自113年6月1日起
05 至115年5月31日止之租賃關係存在。3. 被上訴人應將系爭櫃
06 位周圍障礙物拆除，並容忍上訴人繼續使用系爭櫃位，不得
07 為現狀變更、設置障礙物或其他類似足以妨礙上訴人營業使
08 用之行為。」，備位上訴聲明則未為變更追加（見本院卷第
09 127至129頁、第145至146頁、第161至162頁），細核上訴人
10 上開先位追加部分之原因事實，均係基於兩造間租賃關係所
11 生糾紛之同一基礎事實，應認在社會生活上有相當之共通性
12 或關連性，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援
13 用，屬請求之社會基礎事實同一，自應容許上訴人在第二審
14 所為上開訴之追加。

15 貳、實體方面：

16 一、上訴人主張：

17 （一）先位部分：

18 ①兩造於110年2月2日簽訂系爭租約，約定由上訴人向被上訴
19 人承租系爭櫃位，租期自110年5月20日起至113年5月31日
20 止。嗣被上訴人以系爭櫃位實際營業額未達標為由，片面要
21 求上訴人變更承租之櫃位位置，並表示若不配合變更櫃位，
22 將自112年9月30日起對系爭櫃位進行封櫃。詎上訴人因不同
23 意櫃位調整，被上訴人竟以架設紅龍圍籬阻攔、停止供電方
24 式，對系爭櫃位進行封櫃，並禁止上訴人進入櫃位進行營
25 業，致使上訴人無法依系爭租約使用收益，則上訴人之法律
26 上地位顯處於不安之狀態，就此上訴人乃請求確認兩造間就
27 系爭櫃位自110年5月20日至113年5月31日止之租賃關係存
28 在，並依民法第423條規定請求被上訴人應將系爭櫃位周圍
29 障礙物拆除，並容忍上訴人繼續使用系爭櫃位，不得為現狀
30 變更、設置障礙物、停止供電或其他類似足以妨礙原告營業
31 使用之行為，此部分業經原審判決上訴人勝訴在案。

01 ②上訴人復已依系爭租約第2條第4款約定，於系爭租約租期屆
02 滿前6個月，即112年10月4日寄發存證信函通知被上訴人依
03 原條件續約，故系爭租約應自原租期屆滿之翌日即113年6月
04 1日起延續至115年5月31日為止，上訴人自得依民事訴訟法
05 第247條第1項規定訴請確認此期間兩造間之租賃關係存在。
06 又為能使上訴人順利繼續營業，並依民法第423條規定追加
07 請求被上訴人應將系爭櫃位周圍障礙物拆除，並容忍上訴人
08 繼續使用系爭櫃位，不得為現狀變更、設置障礙物或其他類
09 似足以妨礙上訴人營業使用之行為。

10 ③綜上，上訴人先位主張依民事訴訟法第247條第1項規定，請
11 求確認兩造間就系爭櫃位自113年6月1日起至115年5月31日
12 止之租賃關係存在。復於本院追加依民法第423條規定，請
13 求被上訴人應將系爭櫃位周圍障礙物拆除，並容忍上訴人繼
14 續使用系爭櫃位，不得為現狀變更、設置障礙物或其他類似
15 足以妨礙上訴人營業使用之行為。

16 (二)備位部分：

17 縱認系爭租約原租期屆滿時，並非當然延續至115年5月31
18 日，然經上訴人於系爭租約租期屆滿前6個月通知續約，被
19 上訴人卻無理由未與上訴人續約，意圖規避上訴人行使續約
20 權利，顯係故意使上訴人以原條件續約權之條件不成就，依
21 民法第101條第1項規定，應視為條件業已成就。故被上訴人
22 自應依民法第199條第1項、系爭租約第2條第4款之約定，依
23 原條件與上訴人續約。並備位聲明：被上訴人應與上訴人就
24 系爭櫃位自113年6月1日起至115年5月31日止，以原條件續
25 約。

26 (三)關於確認兩造間於113年6月1日起至115年5月31日止之租賃
27 關係存在（即先位部分）及請求兩造就系爭櫃位自113年6月
28 1日起至115年5月31日止，以原條件續約（即備位部分）部
29 分，經原審判決上訴人此部分敗訴，並駁回此部分假執行之
30 聲請，上訴人就其敗訴部分聲明不服提起上訴，並上訴聲
31 明：「(1)先位上訴聲明：1. 原判決不利於上訴人部分廢棄。

01 2. 上開廢棄部分，確認兩造間就系爭櫃位自113年6月1日起
02 至115年5月31日止之租賃關係存在。(2)備位上訴聲明：1. 原
03 判決不利上訴人部分廢棄。2. 上開廢棄部分，被上訴人應與
04 上訴人就系爭櫃位自113年6月1日起至115年5月31日止，以
05 原條件續約。」；嗣就上開先位部分，另主張追加依民法第
06 423條之規定為請求，並聲明：被上訴人應將系爭櫃位周圍
07 障礙物拆除，並容忍上訴人繼續使用系爭櫃位，不得為現狀
08 變更、設置障礙物或其他類似足以妨礙上訴人營業使用之行
09 為。

10 二、被上訴人則以：

11 兩造於系爭租約簽立時，上訴人承諾全力達成每年目標營業
12 額新臺幣（下同）2,000萬元，且均同意若上訴人實際營業
13 額與目標營業額相距過大，被上訴人得要求改善，若上訴人
14 無法改善，被上訴人得以上訴人違約而提前終止租約。惟上
15 訴人自設櫃後，不論商品內容、價格、人員服務或櫃位維護
16 始終均無法達到被上訴人之要求，營業狀況慘淡，未能達成
17 營業額目標，並影響被上訴人公司損益，故被上訴人自得拒
18 絕續約，兩造間既未續約，且上訴人亦已於系爭租約約滿後
19 主動撤櫃搬離，自無上訴人所指兩造間就系爭櫃位自113年6
20 月1日起至115年5月31日止之租賃關係存在，上訴人此部分
21 之主張實無確認利益。再者，兩造間租賃關係既已終止，被
22 上訴人復未同意續約，自無上訴人所主張之以原條件續約及
23 被上訴人應將系爭櫃位周圍障礙物拆除，並容忍上訴人繼續
24 使用系爭櫃位，不得為現狀變更、設置障礙物或其他類似足
25 以妨礙上訴人營業使用之行為等之問題等語，資為抗辯。並
26 答辯聲明：上訴（含先、備位）及追加之訴均駁回。

27 三、兩造不爭執事項（見本院卷第125頁）：

28 (一)兩造於110年2月2日簽訂系爭租約（如原審卷第19至32頁所
29 示），約定由上訴人承租系爭櫃位，租賃期間自110年5月20
30 日起至113年5月31日止。

31 (二)被上訴人以上訴人未配合變更櫃位、月營業額目標未達系爭

01 租約標準為由，要求上訴人於112年10月5日前配合移櫃，若
02 不配合移櫃即將櫃位封版。

03 (三)被上訴人嗣後未經上訴人同意，擅自於112年10月6日以在系
04 爭櫃位周遭架設紅龍、停止供電等方式，對系爭櫃位進行封
05 櫃，並禁止上訴人繼續使用系爭櫃位，致上訴人無法依系爭
06 租約約定內容為使用收益。

07 四、本院得心證理由：

08 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
09 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
10 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
11 明確，致原告在私法上地位受有侵害之危險，而此危險得以
12 對被告之確認判決除去者而言。本件上訴人先位聲明主張兩
13 造間就系爭櫃位自113年6月1日起至115年5月31日止之租賃
14 關係存在一節，既為被上訴人所否認，則兩造間就系爭櫃位
15 自113年6月1日起至115年5月31日止之租賃關係是否存在發
16 生爭執，致上訴人私法上地位受有侵害之危險，且此種不安
17 之狀態得以本件確認判決予以除去，依上開說明，上訴人就
18 此部分提起確認之訴，自有確認利益，核先予指明。

19 (二)先位訴訟及追加之訴部分：

20 ①按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，承租人
21 於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，民法第450條
22 第1項及第455條定有明文。本件系爭租約第2條第1項約定上
23 訴人承租系爭櫃位之租賃期間自110年5月20日起至113年5月
24 31日止一節，除為兩造不爭執外，並有系爭租約附卷可佐，
25 自堪採信。又系爭租約第2條第3項復明文約定：「約期屆滿
26 本合約當然終止，乙方（即上訴人）不得依民法第451條規
27 定主張不定期限繼續合約。」（見原審卷第19至20頁），足
28 見系爭租約確係屬定有期限者甚明。

29 ②又觀諸系爭契約第2條第1項約定：「本合約期間自民國110
30 年5月1日起至民國113年05月31日止，共計3年，乙方擁有優
31 先續約權2年。若乙方提前營業時，應以書面通知甲方；則

01 其合約期間改以乙方實際開始營業日為合約起始日，合約之
02 到期日不變。本合約屆滿，如欲續約，乙方提出書面通知續
03 約，依照原條件續約，甲方不得無故拒絕…」、第4項約
04 定：「合約屆滿如經乙方書面通知得予續約，但應於屆滿前
05 6個月，由乙方先行提出書面通知，依照原條件續約，甲方
06 不得無故拒絕乙方…」，綜上可知，於系爭租約租期屆滿
07 時，上訴人固得於屆滿前6個月以書面通知被上訴人，取得
08 依原租賃條件優先續約之權利，然依系爭租約之約定，兩造
09 之續約仍須上訴人提出書面申請，經被上訴人同意後，始為
10 續約，換言之，縱上訴人有優先續約權，被上訴人仍可決定
11 是否同意其續約之申請，並非一經申請被上訴人即負有與之
12 訂約之義務，被上訴人倘具有正當理由時仍得拒絕續約，並
13 非一經上訴人行使上開優先續約權後，系爭租約即自動延長
14 2年，應屬至明。

15 ③次依系爭租約第6條第1項約定：「營收抽成:依乙方每月實
16 際營業額收入之12%計算支付甲方之租金」，可知，本件租
17 金數額並非採取定額計算，而係隨上訴人每月實際營業額收
18 入之一定比例，計付各月份租金數額，故被上訴人每月可得
19 收取之租金數額，顯受上訴人實際營業額收入影響。準此，
20 衡諸出租人出租標的物之契約上經濟目的，本為獲取租金收
21 入，倘若上訴人實際營業額收入偏離預期過鉅，已達到影響
22 被上訴人租金收入而有礙契約上經濟目的之程度，則被上訴
23 人於原租期屆滿後拒絕續約，尚難認無正當理由。又系爭租
24 約第8條第1項約定目標營業額每年2,000萬元整（未稅，分
25 月目標另訂之），固無拘束兩造之效力（見原審卷第24頁，
26 契約條文載明：此目標營業額僅供參考，不具拘束乙方之效
27 力），然兩造均係長期經營商業以獲利營收為生存之公司，
28 當知營業額之重要性，兩造既將該等目標營業額載明於系爭
29 租約內，應屬兩造於簽訂系爭租約時經過市場調查後，預期
30 可達之經濟效益，並據此定為收取租金之標準，故該目標營
31 業額仍不失得作為衡量是否續約之標準。依此，於110年5月

01 至112年12月間之租期存續期間內，系爭櫃位平均每年實際
02 營業額為388萬7,340元，既未及上開目標營業額之二成，顯
03 已偏離兩造簽立系爭租約之預期經濟目的甚遠；復參酌向被
04 上訴人承租櫃位而販售相似女性內衣商品之其餘二品牌商
05 家，承租櫃位面積各僅為20.42坪、20.07坪，均僅約為系爭
06 櫃位承租面積79.31坪之四分之一，然該二品牌商家於同一
07 期間內之實際銷貨淨額則各為1,480萬2,660元、1,503萬3,1
08 63元，有卷附統計表、各月匯款金額統計表及網路銀行整批
09 轉帳明細表等件可參（見原審卷第99至103、165至287
10 頁），經換算後平均每年實際營業額各為522萬4,468元、53
11 0萬5,822元【計算式： $14,802,660 \text{元} \div 34 \text{月} \times 12 \text{月} = 5,224,468$
12 元； $15,033,163 \text{元} \div 34 \text{月} \times 12 \text{月} = 5,305,822$ 元，元以下均四
13 捨五入】，顯見上訴人於依系爭租約設櫃期間，縱受有新冠
14 肺炎疫情之影響，然在同一時期上訴人所經營之系爭櫃位實
15 際營收數額亦遠低於同業甚多。從而，無論自系爭租約預期
16 營收之經濟目的、系爭櫃位與同業櫃位所占位置及面積（見
17 原審卷第32頁附件一2樓平面圖所示），抑或同業營收客觀
18 標準而言，堪認上訴人之營運狀況已達影響被上訴人租金收
19 入，而有礙契約經濟目的達成之程度，則被上訴人為公司運
20 營利益及租金收益之考量，而拒絕續約，應屬具有正當理
21 由，要非屬「無故拒絕」之情況。因之，被上訴人既拒絕續
22 約，且上訴人亦已於113年6月初清空櫃位搬離，此有系爭櫃
23 位現況現場照片附卷可稽（見本院卷第115、117頁），則兩
24 造間租賃關係自因租期屆滿而消滅，故縱認上訴人依系爭租
25 約有優先續約權存在，惟於兩造未續訂租約之客觀情況下，
26 兩造間仍無租賃契約存在可言。從而上訴人請求確認就系爭
27 櫃位，兩造間於113年6月1日起至115年5月31日止之租賃關
28 係存在，洵非可採，應予駁回。

29 ④承上，兩造間自113年6月1日起至115年5月31日止之租賃關
30 係既不存在，則上訴人於本院主張依民法第423條規定，追
31 加請求被上訴人應將系爭櫃位周圍障礙物拆除，並容忍上訴

01 人繼續使用系爭櫃位，不得為現狀變更、設置障礙物或其他
02 類似足以妨礙上訴人營業使用之行為，當亦為無理由，自應
03 予駁回。

04 (三)備位訴訟部分：

05 上訴人雖又主張被上訴人無理由卻未與上訴人續約，被上訴
06 人無故拒絕，意圖規避上訴人行使優先續約權，顯係故意使
07 上訴人以原條件續約權之條件不成就，依民法第101條第1項
08 規定，應視為條件業已成就，故被上訴人自應依民法第199
09 條第1項、系爭租約約定，依原條件與上訴人續約云云，此
10 為被上訴人所否認。經查，被上訴人拒絕上訴人續約係具有
11 正當理由，而非屬無故拒絕，業經本院認定如前，基此，自
12 無從認定被上訴人有何以不正當方法，故意使上訴人以原條
13 件續約權之條件不成就之情存在。從而，上訴人上開備位主
14 張，亦非可採，應予駁回。

15 五、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條第1項規定，先位訴
16 訟請求確認兩造間就系爭櫃位於113年6月1日起至115年5月3
17 1日止之租賃關係存在，及依系爭租約第2條第4款約定、民
18 法第101條第1項、第199條第1項規定，備位訴訟請求被上訴
19 人應與上訴人就系爭櫃位自113年6月1日起至115年5月31日
20 止，以原條件續約，均為無理由，應予駁回。從而原審就此
21 部分所為上訴人敗訴之判決，並駁回此部分假執行之聲請，
22 核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
23 判，為無理由，應駁回其上訴。至上訴人於本院就先位訴訟
24 部分，主張依民法第423條規定，追加請求被上訴人應將系
25 爭櫃位周圍障礙物拆除，並容忍上訴人繼續使用系爭櫃位，
26 不得為現狀變更、設置障礙物或其他類似足以妨礙上訴人營
27 業使用之行為，亦為無理由，應併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法

01 第449條第1項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

03 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

04 法官 莊嘉蕙

05 法官 林筱涵

06 正本係照原本作成。

07 不得上訴。

08 書記官 王麗英

09 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日